

## QUYẾT ĐỊNH

### Phê duyệt quy hoạch chung xây dựng đô thị Trung Sơn, huyện Quan Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025

#### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 3508/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2012 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch mạng lưới đô thị, diêm dân cư dọc tuyến đường nối các huyện miền Tây tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025;

Xét đề nghị của Chủ tịch UBND huyện Quan Hóa tại Tờ trình số 561/TTr-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2012; của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1093/SXD-QH ngày 07 tháng 5 năm 2013 về việc xin phê duyệt quy hoạch chung xây dựng đô thị Trung Sơn, huyện Quan Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025; (nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch đã được Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 1249/QĐ-UBND ngày 27 tháng 4 năm 2009),

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch chung xây dựng đô thị Trung Sơn, huyện Quan Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, với nội dung chủ yếu sau:

### 1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch mạng lưới đô thị, diêm dân cư dọc tuyến đường nối các huyện miền Tây tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025 và các quy hoạch ngành có liên quan, tạo cơ sở pháp lý kêu gọi đầu tư và quản lý xây dựng phát triển đô thị theo định hướng đề ra.

- Định hướng xây dựng đô thị Trung Sơn theo tiêu chí của đô thị loại V, tạo động lực thúc đẩy kinh tế - xã hội của khu vực, đảm bảo an ninh quốc gia, an ninh biên giới.

### 2. Phạm vi ranh giới và diện tích lập quy hoạch.

- Phía Bắc giáp bản Tà Bán.

- Phía Nam giáp sông Mã.

- Phía Đông giáp cầu Co Me và công sở xã Trung Sơn.
- Phía Tây giáp suối Quanh.

Diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng 210 ha, thuộc diện tích bản Co Me và khu vực trung tâm hành chính xã Trung Sơn.

### 3. Tính chất, chức năng.

Là đô thị công nghiệp, dịch vụ, du lịch, trung tâm tiểu vùng phía Bắc huyện Quan Hóa; có chức năng là trung tâm văn hóa, thể dục thể thao, dịch vụ thương mại, du lịch, tiểu thủ công nghiệp; đầu mối giao thương kinh tế văn hóa với tỉnh Hòa Bình và Sơn La.

### 4. Quy mô dân số và đất đai.

a) Qui mô dân số:

- Dân số hiện có: 901 người;
- Dân số dự báo đến năm 2025:  $\approx$  3.500 người.

b) Qui mô đất đai:

- Tổng diện tích Đất xây dựng đô thị: 63,1 ha. Trong đó:
  - + Đất xây dựng hiện có: 7,2 ha;
  - + Đất các công trình thuộc dự án thủy điện Trung Sơn: 13,2 ha;  
(không kể diện tích xây dựng đập và nhà máy thủy điện)
  - + Đất phát triển xây dựng mới: 42,7 ha.

*Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:*

TT	TÊN LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
<b>DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH</b>		<b>2.100.000,0</b>	<b>100,0</b>
<b>A</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ</b>	<b>631.459,0</b>	<b>30,07</b>
<i>I</i>	<i>ĐẤT DÂN DỤNG</i>	<i>479.137,0</i>	<i>22,82</i>
1	ĐẤT CƠ QUAN CT CÔNG CỘNG	161.769,0	7,70
2	ĐẤT DÂN CƯ HIỆN TRẠNG CẢI TẠO	71.023,0	3,38
3	ĐẤT DÂN CƯ MỚI	125.803,0	5,99
4	ĐẤT GIAO THÔNG ĐÔ THỊ	120.542,0	5,74
<i>II</i>	<i>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</i>	<i>97.817,0</i>	<i>4,66</i>
1	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	60.667,0	2,89
2	ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI	37.150,0	1,77
3	ĐẤT DỰ PHÒNG PHÁT TRIỂN	54.505,0	2,60
<b>B</b>	<b>ĐẤT KHÁC</b>	<b>1.468.541,0</b>	<b>69,93</b>
-	<i>ĐẤT LÂM NGHIỆP</i>	<i>1.200.783,0</i>	<i>57,18</i>
-	<i>ĐẤT SÔNG, SUỐI</i>	<i>267.758,0</i>	<i>12,75</i>

### 5. Định hướng phát triển đô thị và phân khu chức năng:

Hướng phát triển không gian đô thị được phát triển theo trục Đông - Tây dọc sông Mã với chiều dài khoảng 2,5 km.

a) Cụm công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp:

- Vị trí khu đất xác định nằm phía Đông Bắc khu đất xây dựng nhà máy thủy điện Trung Sơn. Diện tích chiếm đất khoảng: 6,1 ha (không kể đất xây dựng nhà máy thủy điện Trung Sơn)

- Phát triển các loại hình CN-TTCN như: cơ khí sửa chữa nhỏ, mộc dân dụng, nghề truyền thống..vv. Gồm các lô đất có ký hiệu CN-CN 01 và CN-CN 02. Mật độ xây dựng 40%; tầng cao trung bình 2 tầng; hệ số SDD: 0,8 lần

b) Khu trung tâm hành chính, cơ quan:

- Khu UBND xã Trung Sơn ổn định tại vị trí hiện tại trong giai đoạn đầu; quy hoạch khu trung tâm mới của đô thị trong tương lai với các cơ quan quản lý Nhà nước cấp đô thị và các quan chuyên ngành đóng trên địa bàn, tại trục chính của đô thị kết nối với thủy điện Trung Sơn.

Tổng diện tích khối hành chính, cơ quan: 1,1 ha; lô có ký hiệu: CC-HC01; Mật độ xây dựng 40%; tầng cao trung bình: 2 tầng; hệ số SDD: 0,8 lần.

c) Trung tâm thương mại - dịch vụ:

- Hình thành khu trung tâm dịch vụ - thương mại đô thị tại vị trí nút giao đường nối Tây Thanh Hoá với trục chính đô thị, với các công trình gồm chợ, trung tâm dịch vụ thương mại, bến xe đô thị...

- Diện tích khu đất là : 1,8 ha; gồm các lô có ký hiệu: CC-TM01, CC-TM02. Mật độ xây dựng 40%; tầng cao trung bình: 2 tầng; hệ số SDD: 0,8 lần.

d) Trung tâm văn hoá thể thao, công viên:

- Đầu tư xây dựng mới khu trung tâm văn hoá, thể thao tổng hợp tạo thành quần thể kiến trúc tập trung, tạo điểm nhấn không gian đô thị, Vị trí được xác định trên trục chính khu trung tâm mới, tiếp giáp với khu trung tâm hành chính đô thị.

- Diện tích khu đất 2,6 ha; gồm các lô đất có ký hiệu: CC-TT01, CC-VH01. MĐXD 20-30%; tầng cao từ 2-4 tầng; hệ số SDD tối đa: 1,2 lần.

e) Trung tâm y tế:

- Đầu tư xây dựng mới trung tâm y tế đô thị, vị trí giáp với trung tâm hành chính và văn hóa. Trong giai đoạn đầu vẫn sử dụng trạm y tế của xã Trung Sơn hiện tại.

- Diện tích khu đất 0,84 ha; khu đất có ký hiệu: CC-YT01 và CC-TX01. Mật độ xây dựng 40%; tầng cao trung bình: 2 tầng; hệ số SDD: 0,8 lần

f) Trung tâm giáo dục :

Giữ nguyên trường trung học cơ sở, trường tiểu học và trường mầm non hiện có, cải tạo và cân đối diện tích để đạt theo quy định chuẩn Quốc gia. Đầu tư xây dựng các cơ sở trường học mới đáp ứng quy mô và bán kính phục vụ cho đô thị và xã Trung Sơn.

Tổng diện tích đất 2,14 ha; các lô đất có ký hiệu: CC-TH01, CC-TH02, CC-TH03. Mật độ xây dựng 40%; tầng cao trung bình: 2 tầng; hệ số SDD: 0,8 lần

g) Nhà ở và dân cư:

- Đất dân cư hiện trạng cải tạo: Các khu dân cư hiện có cơ bản ổn định, từng bước đầu tư cải tạo, nâng cấp cơ sở hạ tầng đạt tiêu chí của đô thị loại V. Diện tích là 7,1 ha kể cả đất thổ canh trong thổ cư gồm các khu đất có ký hiệu từ DC - HT01 ÷ DC - HT10. Mật độ xây dựng 60%; tầng cao trung bình: 1,5 tầng; hệ số SDD: 0,9 lần.

- Đất dân cư phát triển: Hình thành các khu ở mới theo nhu cầu phát triển của đô thị bao gồm cả nhu cầu bố trí tái định cư cho dự án thủy điện Trung Sơn với mô hình nhà liên kế kết hợp dịch vụ thương mại dọc các tuyến đường chính đô thị, nhà sàn hoặc hình thức tương tự phù hợp với đặc điểm sống của người dân khu vực tại các khu vực còn lại. Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao trung bình 2 tầng, hệ số SDD 1,2 lần. Diện tích chiếm đất 12,58 ha; các lô đất có ký hiệu: DC-PT01 ÷ DC-PT12.

h) Đất dự phòng phát triển: Đất dự phòng phát triển nhằm đáp ứng cho các yêu cầu phát triển của đô thị trong tương lai. Trong giai đoạn trước 2020, đất dự phòng phát triển cần được quản lý, giữ nguyên trạng, khai thác đúng mục đích. Diện tích đất là: 5,4 ha, gồm các lô đất có ký hiệu DP-DP01 ÷ DP-DP08.

**6. Định hướng quy hoạch công trình kiến trúc:**

- Kiến trúc công trình trụ sở cơ quan:

+ Các công trình đã ổn định cần chỉnh trang, cải tạo để tạo lập bộ mặt kiến trúc mới cho đô thị nhưng vẫn đảm bảo hình ảnh đặc trưng của vùng miền núi.

+ Các công trình xây dựng mới hai bên tuyến đường chính đô thị (trục trung tâm mới), tầng cao tối thiểu 2 tầng, hình thức hài hòa với cảnh quan chung, mang bản sắc đặc trưng vùng miền núi.

- Kiến trúc công trình công cộng: Phù hợp với yêu cầu hoạt động đa dạng của cộng đồng dân cư, hình thức kiến trúc phù hợp với bản sắc văn hóa và hài hòa với không gian chung. Một số công trình như: nhà văn hóa; chợ; ... phản ánh được nét độc đáo của văn hóa địa phương.

- Kiến trúc nhà ở: Nhà ở xây dựng dọc các tuyến giao thông chính có thể kết hợp kinh doanh, dịch vụ; xây dựng nhà kiên cố 2 tầng trở lên, hình thức kiến trúc phong phú, đa dạng theo tập quán, văn hóa dân tộc như nhà sàn dân tộc, nhà gỗ, nhà xây... Tuân thủ quy định về chỉ giới đường xây dựng, đường đỏ, thống nhất về chiều cao, màu sắc và mỹ quan của kiến trúc đường phố.

- Các công trình hiện trạng tại các tuyến phố được chỉnh trang đạt các tiêu chuẩn đô thị loại V phù hợp với cảnh quan đô thị miền núi. Nhà ở kiểu có vườn được bố trí sau các dãy nhà phố, có tầng cao 1-2 tầng cần khai thác hình thức kiến trúc truyền thống kết hợp với sân vườn khuôn viên cây xanh tạo thành các khu nhà ở chất lượng, thân thiện với môi trường.

**7. Quy hoạch xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật :**

a) Quy hoạch giao thông:

- Tuyến đường nối các huyện miền núi phía Tây Thanh Hóa (đoạn qua đô thị): mở rộng mặt cắt, xây dựng vỉa hè tạo bộ mặt đô thị; chỉ giới đường đỏ 13,5m (lòng đường 7,5m; hè 3mx2).

- Đường tỉnh 521 (Vạn Mai - Trung Sơn): lòng đường 7m; vỉa hè 2mx2; chỉ giới đường đỏ 11,0m.

- Các tuyến còn lại lựa chọn mặt cắt có chỉ giới đường đỏ là 10m (lòng đường 6m; vỉa hè 2mx2). Riêng tuyến đường vào khu phục vụ tái định cư thủy điện Trung Sơn lựa chọn mặt cắt ngang có chỉ giới đường đỏ là 9,5m (lòng đường 5,5m; vỉa hè 2m x 2).

b) Quy hoạch san nền:

- Giải pháp san nền cục bộ theo từng khu vực xây dựng, có giải pháp san hợp lý để cân bằng khối lượng đào đắp, giảm được khối lượng đào và đắp nền cho khu vực quy hoạch.

- Căn cứ vào địa hình và quy hoạch san nền khu đất, cao độ hiện trạng các khu ở, cao độ ngập lụt theo các trận lũ lịch sử đã được ghi nhận theo từng khu vực cụ thể, cao độ san nền khu vực đất thấp là: 85 - 100 m (khu vực dọc theo triền sông Mã và suối bản Co Me), cao độ nền cao là 220 - 330m (khu đồi bản Co Me thuộc dự án xây dựng thủy điện Trung Sơn). Độ dốc nền xây dựng chung cho toàn khu vực từ  $i = 0,001 - 0,014$ .

c) Quy hoạch thoát nước: Chia lưu vực thoát nước theo 3 lưu vực như sau:

- Lưu vực 1: Khu dân cư và hành chính, văn hóa giáo dục xã Trung Sơn và Bản Pạo. Hướng thoát chính khu vực dọc theo sườn núi, theo độ dốc nền và độ dốc đường thiết kế, chảy vào suối Pạo và xả ra sông Mã. Hệ thống đường ống thoát nước chính là cống hộp B = (40-60) cm, mương hở B=3-5m, cống ngầm D =(60cm-120cm), độ dốc hệ thống thoát nước theo độ dốc dọc đường quy hoạch,  $i=0.5\%-3\%$ .

- Lưu vực 2: Khu trung tâm thuộc bản Co Me, khu tái định cư nhà máy thủy điện Trung Sơn. Hướng thoát chính khu vực dọc theo sườn núi, theo độ dốc nền và độ dốc đường thiết kế, chảy vào mương hở, suối hiện có và xả vào sông Mã. Hệ thống đường ống thoát nước chính là cống hộp B = (40 - 60 )cm, cống ngầm D = (80 - 100) cm. Mương hở B=2.5-3m. Độ dốc hệ thống thoát nước theo độ dốc dọc đường quy hoạch.  $i = 0,1\%-4\%$ .

d) Quy hoạch hệ thống cấp điện:

Tổng công suất sử dụng là 1.255 KVA. Nguồn điện cấp cho khu đô thị Trung Sơn trước mắt được lấy từ trạm biến áp trung gian Bá Thước 110/35/22 KV công suất 1 x 25 MVA cấp điện cho huyện các huyện Mường Lát, Quan Sơn, Quan Hoá thông qua lộ 374. Sau khi thủy điện Trung Sơn đi vào hoạt động thì nguồn điện sử dụng lấy trực tiếp từ hệ thống điện hạ thế khu vực nhà máy.

e) Quy hoạch hệ thống cấp nước: Tổng nhu cầu dùng nước của đô thị đến năm 2025 là 800 m<sup>3</sup>/ngày đêm. Vị trí nhà máy tiếp giáp với đường Tây Thanh Hóa đoạn đi bản Tà Bán. Nguồn nước cấp cho đô thị lâu dài được xác định là nguồn nước mặt từ hồ thủy điện Trung Sơn.

f) Thoát nước thải và VSMT:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải và nước mưa của đô thị trong giai đoạn đầu được thiết kế đi chung, nước thải từ các đối tượng sử dụng được xử lý cục bộ qua bể phốt trước khi xả ra hệ thống thoát chung của đô thị, cuối cùng đổ ra sông Mã.

- Xử lý rác thải: Trong khu vực đô thị, trong các khu dân cư, khu công trình công cộng bố trí các trạm thu gom rác tạm thời, cuối ngày xe thu gom rác đến vận chuyển rác tới bãi rác chung của đô thị (nằm ngoài phạm vi nghiên cứu).

- Trồng cây xanh tập trung theo quy hoạch và dự án đầu tư tại các cơ quan công sở, khu công viên cây xanh, trung tâm văn hóa, thể dục thể thao. Trên hệ các tuyến đường ưu tiên trồng cây xanh tạo cảnh quan đô thị.

g) Thông tin liên lạc: Phát triển hệ thống cáp thông tin dọc theo các tuyến giao thông quy hoạch, nâng công suất để mở rộng mạng điện thoại trong khu vực đô thị và các xã lân cận. Chỉ tiêu máy điện thoại bàn phần đầu đạt 250 máy cho 1000 dân.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. Sở Xây dựng:

- Căn cứ nội dung phê duyệt tại quyết định này, phối hợp với UBND huyện Quan Hóa chỉ đạo đơn vị tư vấn hoàn chỉnh hồ sơ đồ án theo quy định, đóng dấu thẩm định để lưu trữ và làm căn cứ quản lý thực hiện quy hoạch;

- Phối hợp với UBND huyện Quan Hóa và các ngành tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Trung Sơn để các tổ chức và nhân dân biết và thực hiện.

- Chịu trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện quy hoạch theo các quy định hiện hành của pháp luật.

2. Các ngành liên quan theo chức năng nhiệm vụ chịu trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các quy định hiện hành của pháp luật.

**Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.**

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Quan Hóa; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Viện trưởng Viện QHKT Thanh Hóa và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3 QĐ;
  - Chủ tịch, các PCT;
  - Lưu: VT, CN.
- H1.QDPD QHC DT Trung Son.doc

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Ngọc Hồi